



# COMUNE DI ANTILLO

## PROVINCIA DI MESSINA

Piazza S. Maria della Provvidenza - C.A.P. 98030 - C.F. e P. IVA 00432870830  
Telefono 0942.723031 - Fax 0942.480390 - Sito Web [www.comune.antillo.me.it](http://www.comune.antillo.me.it)  
[Pec: comunedi antillo@primapec.com](mailto:comunedi antillo@primapec.com)  
[Mail: urbanistica.antillo@gmail.com](mailto:urbanistica.antillo@gmail.com)  
Codice univoco UFHESU

### AREA TECNICA

Allegato "D" – Schema contratto di locazione

## SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE ATTIVA DI UN IMMOBILE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ IMPRENDITORIALI

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Antillo (Me) presso la Casa Comunale sita in Piazza Maria SS. della Provvidenza,

### TRA

- il Comune di Antillo (di seguito denominato "Locatore"), C.F. e P.IVA 00432870830 con sede in Piazza Maria SS. della Provvidenza, Antillo (ME), qui rappresentato dal Responsabile Area Tecnica, Arch. Chetti Tamà, nata a Torino il 15.06.1971, che interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Antillo, in esecuzione della deliberazione di G.M. n. 141 del 05.11.2025, contenente l'atto di indirizzo, e della successiva determina di aggiudicazione dell'Area Tecnica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

### E

- ☐ la ditta/società denominata \_\_\_\_\_ (Impresa singola) (di seguito denominata "Conduttore")
- ☐ il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI) composto dai seguenti soggetti, tutti congiuntamente definiti "Conduttore" e vincolati da responsabilità solidale per tutti gli obblighi contrattuali:

- Impresa Mandataria (Capogruppo):

Ragione Sociale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ Sede Legale \_\_\_\_\_

- Impresa Mandante:

Ragione Sociale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ Sede Legale \_\_\_\_\_

▪ Impresa Mandante:

Ragione Sociale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ Sede Legale \_\_\_\_\_

▪ Impresa Mandante:

Ragione Sociale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ Sede Legale \_\_\_\_\_

▪ Impresa Mandante:

Ragione Sociale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ Sede Legale \_\_\_\_\_

C.F./P.I. \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_,  
Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle imprese  
di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, qui rappresentata dal Sig.

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente  
in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

nella sua qualità di Legale Rappresentante e munito dei necessari poteri di firma;  
(indicare i dati della ditta singola o della sola Mandataria in caso di RTI)

### **PREMESSO**

- che il Comune di Antillo, in coerenza con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027 (Delibera C.C. n. 9 del 17.04.2025), intende valorizzare economicamente il proprio patrimonio disponibile;
- che la Giunta Municipale, con Deliberazione n. 141 del 05.11.2025, ha approvato i relativi Indirizzi Operativi, demandando al Responsabile dell'Area Tecnica l'espletamento della procedura;
- che il Responsabile dell'Area Tecnica con determina dell'Area Tecnica n. 185 del 07.11.2025 ha individuato l'immobile idoneo e il canone annuo a base d'asta mediante la relazione tecnica estimativa (Allegato A), allegata all'Avviso Pubblico;
- che la procedura di selezione comparativa è stata indetta con determina dell'Area Tecnica n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- che la gara si è conclusa con l'approvazione del Verbale di Gara del \_\_\_\_\_ e con la conseguente determina dell'Area Tecnica di aggiudicazione definitiva n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale l'impresa/RTI \_\_\_\_\_ è risultata aggiudicataria, avendo offerto il massimo rialzo sul canone a base d'asta;

Tutto ciò premesso, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

### **Art. 1 – Oggetto del contratto di locazione**

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile di proprietà comunale sito in Via Roma, n. 190 – 98030 Antillo (ME), identificato catastalmente al Catasto Fabbricati Foglio 11, Particella 2436, Subalterno 1, avente una superficie di 132,50 mq.
2. L'immobile è attualmente censito in Categoria E/3 (Edifici destinati a speciali esigenze pubbliche).
3. L'immobile è destinato esclusivamente ad attività imprenditoriali o ad attività di servizi turistici, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali vigenti.

## **Art. 2 - Durata del contratto**

1. Il presente contratto è stipulato per la durata di sei (6) anni, decorrenti dal \_\_\_\_\_ e con scadenza il \_\_\_\_\_. Il contratto si rinnoverà tacitamente per un periodo di ulteriori sei (6) anni, in assenza di disdetta comunicata dalle Parti nei termini e modi previsti dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

## **Art. 3 – Canone e aggiornamento**

1. Il canone annuo di locazione è stabilito in € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/\_\_\_\_), pari all'importo vincente risultante dall'aggiudicazione (massimo rialzo sul canone base annuo di € 6.996,00).
2. Il Canone è dovuto in rate anticipate, con periodicità trimestrale, entro il trentesimo giorno di ciascun trimestre di competenza. Il pagamento dovrà avvenire mediante il sistema PAGO PA sul conto di tesoreria comunale dedicato.
3. L'importo del canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore e a partire dal secondo anno contrattuale, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978.
4. Il canone di locazione non è soggetto ad IVA, in quanto il Locatore ha optato per il regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8) del D.P.R. 633/1972. Conseguentemente, il contratto è soggetto all'Imposta di Registro in misura proporzionale dell'1% sul canone annuo, come previsto per i fabbricati strumentali. Tali oneri fiscali (Imposta di Registro e bolli) sono interamente a carico del Conduttore.

## **Art. 4 – Oneri accessori e tributi**

1. Sono a carico esclusivo del Conduttore tutti gli oneri accessori, le spese di gestione, le utenze (acqua, luce, telefono) e tutti i tributi locali (inclusa la TARI) relativi all'utilizzo dell'immobile e all'attività svolta.

## **Art. 5 - Obblighi del Conduttore, adeguamenti e rinuncia a indennità**

1. Il Conduttore si impegna ad adempiere, a propria cura e spese, ai seguenti obblighi, la cui inosservanza costituisce causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 8:
  - a. **Destinazione d'uso:** Utilizzare l'immobile esclusivamente per la destinazione ad attività imprenditoriali come previsto dal presente contratto e in conformità alle norme urbanistiche e regolamentari vigenti, con espresso divieto di mutare la destinazione d'uso senza la preventiva e formale autorizzazione scritta del Comune Locatore.
  - b. **Canone e oneri accessori:** Corrispondere regolarmente il canone di locazione e tutti gli oneri accessori (utenze, tributi locali relativi all'uso, ecc.) secondo le modalità e scadenze stabilite nel contratto.
  - c. **Manutenzione ordinaria:** Mantenere l'immobile in buono stato di conservazione e provvedere a tutte le opere di manutenzione ordinaria necessarie, ivi compresa la riparazione degli impianti e delle attrezzature, sollevando il locatore da qualsiasi responsabilità al riguardo.
  - c-bis. **Voltura utenze (A CARICO ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE):** Provvedere a propria cura e spese alla voltura dei contatori e dei contratti di fornitura delle utenze (elettrica, idrica e altri servizi connessi all'immobile) e al pagamento dei relativi canoni, consumi e costi fissi, a partire dalla data di stipula del contratto.
  - d. **Accettazione dello stato di fatto:** Il Conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore esonera il Locatore da qualsiasi garanzia per vizi (art. 1578 C.C.) e rinuncia espressamente a chiedere indennità o risarcimenti per eventuali carenze strutturali o impiantistiche.
  - e. **Agibilità, Adeguamento e Oneri Catastali (A CARICO ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE):**

Il Conduttore si assume l'onere totale e la spesa per l'ottenimento del certificato di agibilità/segnalazione certificata di agibilità (SCA) e per provvedere all'integrale adeguamento normativo degli impianti (elettrico, idrico, termico, ecc.), garantendo il rilascio delle relative dichiarazioni di conformità, in tempo utile per l'inizio dell'attività. Tutti i costi relativi a tali interventi (manutenzioni straordinarie e adeguamenti) resteranno interamente a carico del Conduttore. Sono altresì a carico del Conduttore le spese necessarie (diritti catastali e onorari professionali) per l'aggiornamento catastale dall'attuale categoria E/3 alla destinazione coerente con l'attività (Categoria C/1 o altra categoria compatibile), solo ed esclusivamente se tale variazione risulti obbligatoria per legge ai fini dell'ottenimento della SCA e dell'avvio della specifica attività imprenditoriale.

- e-bis. **Oneri Abbattimento barriere architettoniche (A CARICO ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE):** Il Conduttore si assume l'onere economico integrale per l'esecuzione di tutti gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche (ai sensi della normativa vigente) e di adeguamento normativo che si rendessero necessari per l'apertura e l'esercizio dell'attività imprenditoriale nell'immobile.
- f. **Rinuncia a indennità e acquisizione delle opere (art. 1592 C.C.):** Il Conduttore dà atto che tutti i lavori, interventi di manutenzione, miglioramenti e addizioni apportati all'immobile – inclusi gli oneri di adeguamento e il cambio di destinazione d'uso specificati al punto (e) – resteranno interamente a proprio carico. Tali opere saranno acquisite gratuitamente e definitivamente al patrimonio del Comune alla risoluzione o cessazione del contratto. Il Conduttore rinuncia espressamente fin d'ora a qualsiasi diritto di indennità, rimborso o risarcimento per tali spese, durante il periodo di validità o alla cessazione del contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1592 del Codice Civile.
- g. **Esclusione indennità per l'avviamento commerciale (art. 34 L. 392/78):** Il Conduttore dichiara di essere pienamente consapevole che la locazione è relativa a un immobile di proprietà pubblica con specifica finalità di valorizzazione patrimoniale. Pertanto, il Conduttore rinuncia espressamente e fin d'ora, in via definitiva e in ogni caso di cessazione del contratto non dovuto a inadempimento del Conduttore, a qualsiasi diritto di indennità per l'avviamento commerciale ai sensi dell'art. 34 della Legge n. 392/1978 o di qualsiasi altra norma vigente. Tale rinuncia è considerata clausola essenziale e vessatoria del presente contratto.
- h. **Rispetto normative:** Rispettare scrupolosamente tutte le normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008), urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria, connesse all'attività svolta.
- i. **Accesso e ispezione:** Consentire l'accesso, in qualsiasi momento e previo congruo preavviso, ai funzionari e tecnici dell'Amministrazione Comunale per eventuali controlli, sopralluoghi e verifiche relativi al rispetto delle clausole contrattuali e delle normative di sicurezza.
- j. **Polizza assicurativa:** Il Conduttore ha stipulato polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per i rischi connessi all'attività e per la responsabilità civile verso terzi.

## **Art. 6 – Obblighi del Locatore**

1. Il Comune Locatore si impegna a:

- a. Consegnare l'immobile al Conduttore alla data di decorrenza del contratto, garantendone la disponibilità.
- b. Curare e sostenere le spese relative alla manutenzione straordinaria dell'immobile, fatta eccezione per quelle opere e quegli interventi di adeguamento/miglioria a carico esclusivo del Conduttore ai sensi dell'art. 5, punti (e) e (f). Resta inteso che la spesa sarà interamente a carico del Conduttore qualora gli interventi straordinari

si rendano necessari per negligenza, uso improprio o per l'esecuzione di lavori apportati dal Conduttore.

- c. Designare il Responsabile dell'Area Tecnica quale Referente per i rapporti contrattuali.

#### **Art. 7 - Recesso**

1. **Recesso del Conduttore:** Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto:
  - a per gravi motivi: in qualsiasi momento (ai sensi dell'art. 27, comma 8, L. 392/1978);
  - b per recesso convenzionale: a partire dal secondo anno contrattuale, anche in assenza di gravi motivi;
2. **Recesso del Comune (Locatore) per interesse pubblico:** Il Comune Locatore si riserva la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza dover corrispondere alcuna indennità, qualora sussistano ragioni di interesse pubblico prevalente o esigenze sopravvenute di natura urbanistica, sociale, istituzionale o patrimoniale. Il recesso deve essere comunicato al Conduttore con un preavviso non inferiore a sei mesi a mezzo PEC o raccomandata A/R. A fronte di tale recesso, il Comune si obbliga ad offrire al Conduttore, in alternativa, un altro immobile di sua proprietà disponibile e idoneo a garantire la continuità dell'attività imprenditoriale (o altra idonea ricollocazione in locali comunali compatibili).

#### **Art. 8 – Clausola risolutiva espressa**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, il presente contratto si intenderà risolto di diritto con effetto immediato, non appena il Comune Locatore dichiara per iscritto di volersi avvalere della presente clausola, qualora il Conduttore si renda inadempiente a una delle seguenti obbligazioni, considerate dalle Parti essenziali ai fini del contratto:
  - a. Mancato pagamento di almeno due trimestri del canone di locazione;
  - b. Mutamento della destinazione d'uso (attività imprenditoriale) non autorizzato per iscritto dal Locatore;
  - c. Sublocazione o cessione del contratto e/o dell'immobile a terzi, anche parziale, non autorizzata per iscritto dal Locatore.

#### **Art. 9 – Cessione e sublocazione**

1. È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, o di cedere il presente contratto a terzi, salvo autorizzazione preventiva e formale del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 8.

#### **Art. 10 – Cauzione**

1. Il Conduttore è obbligato a prestare una cauzione pari a tre (3) mensilità del canone di locazione risultante dall'aggiudicazione vincente (€ \_\_\_\_\_), che sarà versata al Locatore contestualmente alla stipula del contratto. La cauzione sarà fruttifera degli interessi legali e verrà restituita al termine del contratto, previa verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali e dello stato di conservazione dell'immobile.

#### **Art. 11 – Controversie e Foro competente**

1. Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del presente contratto, le Parti si impegnano a esperire preliminarmente un tentativo obbligatorio di mediazione. Qualora il tentativo di composizione bonaria non abbia esito positivo, le controversie saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro di Messina.

#### **Art. 12 – Rinvio normativo e spese contrattuali**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni degli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile e la Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).
2. Le disposizioni contenute nell'Avviso Pubblico di selezione comparativa e nei relativi allegati sono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

3. Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono a onere economico esclusivo del Conduttore. In virtù del regime di esenzione IVA (art. 10, comma 1, n. 8, D.P.R. 633/72), l'imposta dovuta per la registrazione è l'Imposta di Registro in misura proporzionale dell'1% (uno per cento) sul canone annuo, come previsto per i fabbricati strumentali. Il Conduttore si impegna a provvedere autonomamente al versamento dell'Imposta di Registro e del bollo contestualmente alla stipula, sollevando il Locatore da tale onere. Resta fermo l'obbligo solidale del Locatore, ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 131/86, in caso di mancato versamento da parte del Conduttore.

### **Art. 13 – Trattamento dei dati personali**

1. Le Parti prendono atto e si impegnano a trattare i dati personali acquisiti in relazione all'esecuzione del presente contratto nel pieno rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. n. 101/2018.
2. Il Comune di Antillo (Locatore) agisce in qualità di Titolare del Trattamento per i dati trattati ai fini della gestione del rapporto contrattuale e della riscossione del canone.
3. Il Conduttore dichiara di essere stato informato che i dati forniti per la stipula e l'esecuzione del presente contratto saranno trattati dal Locatore esclusivamente per le finalità connesse alla gestione amministrativa, contabile e patrimoniale del rapporto di locazione, e che il conferimento di tali dati è necessario ai fini della conclusione e dell'esecuzione dell'accordo.

### **Nel caso di impresa singola**

Antillo, lì \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE  
Il Comune di Antillo  
(p. il Responsabile dell'Area Tecnica)

IL CONDUTTORE  
Ditta/Società \_\_\_\_\_  
(p. il Legale Rappresentante)

\_\_\_\_\_  
(Arch. Chetti Tamà) *(firma e timbro)* \_\_\_\_\_

### **Clausole Vessatorie da approvare specificamente per iscritto:**

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, il Conduttore dichiara di aver letto e di accettare specificamente le seguenti clausole vessatorie:

1. Art. 5 (Obblighi del Conduttore):
  - Punto c-bis: Voltura delle utenze elettrica e idrica a carico esclusivo del Conduttore;
  - Punto d: Accettazione dello stato di fatto e esonero del Locatore dalla garanzia per vizi (art. 1578 C.C.);
  - Punto e: Oneri di adeguamento normativo, manutenzione straordinaria e oneri catastali a carico esclusivo del Conduttore;
  - Punto e-bis: Oneri per l'abbattimento delle barriere architettoniche a carico esclusivo del Conduttore;
  - Punto f: Rinuncia espressa a qualsiasi indennità o rimborso per migliorie e addizioni (art. 1592 C.C.);
  - Punto g: Rinuncia a qualsiasi diritto di indennità per l'avviamento commerciale (art. 34 L. 392/1978);
2. Art. 7 (Recesso Locatore per interesse pubblico);
3. Art. 8 (Clausola risolutiva espressa);
4. Art. 9 (Divieto di cessione e sublocazione);
5. Art. 11 (Foro Competente di Messina).

Firma e Timbro del Conduttore per accettazione Clausole Vessatorie

\_\_\_\_\_

**Nel caso di RTI**

Antillo, lì \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

IL LOCATORE  
Il Comune di Antillo  
(p. il Responsabile dell'Area Tecnica)

\_\_\_\_\_  
(Arch. Chetti Tamà)

IL CONDUTTORE

Il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (RTI), rappresentato e vincolato dai sottoscritti Legali Rappresentanti in ragione della responsabilità solidale assunta con la partecipazione alla selezione pubblica:

**Impresa Mandataria (Capogruppo)**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Clausole Vessatorie da approvare specificamente per iscritto:**

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, il Conduttore dichiara di aver letto e di accettare specificamente le seguenti clausole vessatorie:

1. Art. 5 (Obblighi del Conduttore):
  - Punto c-bis: Voltura delle utenze elettrica e idrica a carico esclusivo del Conduttore;
  - Punto d: Accettazione dello stato di fatto e esonero del Locatore dalla garanzia per vizi (art. 1578 C.C.);
  - Punto e: Oneri di adeguamento normativo, manutenzione straordinaria e oneri catastali a carico esclusivo del Conduttore;
  - Punto e-bis: Oneri per l'abbattimento delle barriere architettoniche a carico esclusivo del Conduttore;
  - Punto f: Rinuncia espressa a qualsiasi indennità o rimborso per migliorie e addizioni (art. 1592 C.C.);
  - Punto g: Rinuncia a qualsiasi diritto di indennità per l'avviamento commerciale (art. 34 L. 392/1978);
2. Art. 7 (Recesso Locatore per interesse pubblico);
3. Art. 8 (Clausola risolutiva espressa);
4. Art. 9 (Divieto di cessione e sublocazione);
5. Art. 11 (Foro Competente di Messina).

Firma e Timbro del Conduttore per accettazione Clausole Vessatorie

**Impresa Mandataria (Capogruppo)**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_

**Impresa Mandante**

Ragione Sociale: \_\_\_\_\_

Firma e Timbro per accettazione: \_\_\_\_\_